



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Pastoor Smitsstraat 1a, Olland

College B&W 14 februari 2023
Gemeenteraad 6 april 2023

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze	4
6.1 Zienswijzen reclamant 1	4
7. Ambtelijke wijzigingen.....	5
8. Conclusie en advies	5

1. Inleiding

Aan de Pastoor Smitsstraat 1A in Olland (tussen de nummers 1 en 3) ligt een braakliggend perceel (kadastraal perceel Sint Oedenrode, sectie I, nummer 6973) waarop een kleine schuur staat. De initiatiefnemer heeft de wens dit perceel te geven een nieuwe invulling te geven zodat het bebouwingslint aan de Pastoor Smitsstraat 1A weer volledig wordt door ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren. Op het braakliggend perceel rust ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Olland' weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak opgenomen waardoor het initiatief op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Olland'. Dit bestemmingsplan is op 15 juli 2009 vastgesteld door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Er geldt de enkelbestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Op basis van de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak is het niet mogelijk om de vrijstaande woning te realiseren, omdat woningen binnen een bouwvlak dienen te worden opgericht. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 november 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en www.officielebekendmakingen.nl. In de periode van donderdag 24 november 2022 tot donderdag 5 januari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan, ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1a, Olland' één schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van:

- Reclamant 1 bij e-mail van 19 december 2022.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

6.1 Zienswijzen reclamant 1

Zienswijzen reclamant 1.1

Het bouwen van een extra woning zorgt voor een belemmering van het uitzicht vanuit de woonkamer van de woning van indiener alsmede ook vanuit de slaapkamer en kantoor.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.1

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast kan een blijvend recht op onbelemmerd uitzicht in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving zoals onderhavige locatie (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515).

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van de aanwezige en nieuwe bewoners, waaronder ook de uitzichtsituatie. De gemeente erkent dat er voor indiener mogelijk een vermindering van het uitzicht zal optreden. Een onevenredige aantasting van het uitzicht treedt echter niet op.

Stedenbouwkundig is de opzet van dit plan in lijn met de heersende karakteristiek van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. Daarnaast is een specifieke regeling voor de goothoogte opgenomen (3,5 meter), terwijl voor de rest van het bebouwingslint een goothoogte van 6 meter geldt. In die zin is dus juist rekening gehouden met bestaande woningen, die vaak een lagere goothoogte kennen en is hierdoor het effect op de uitzichtsituatie beperkt. Bovendien is de beoogde locatie van de woning al bestemd voor 'Wonen' en grotendeels onderdeel van het erf, waarbinnen bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen bestaan. De bouwdiepte en afstanden tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen zijn in ruimtelijk opzicht courant voor een dergelijke situatie. De aantasting van het uitzicht zal in die zin beperkt zijn waarbij zoals aangegeven opgemerkt moet worden dat er geen recht is op (behoud van) vrij uitzicht.

Zienswijzen reclamant 1.2

Reclamant woont van alle kanten vrij en rustig en vreest dat door de bouw van deze extra woning, zo dicht bij de woning van reclamant, de privacy wordt aangetast.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.2

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad, zoals toegelicht onder 1.1, beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Ook ten aanzien van het aspect privacy geldt dat er geen recht op een onbelemmerde privacy bestaat. In het bijzonder is daarbij van belang dat het perceel van reclamant binnen een bestaande woonomgeving ligt.

Stedenbouwkundig is de opzet van dit plan in lijn met de heersende karakteristiek van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. Daarnaast is een specifieke regeling voor de goothoogte opgenomen (3,5 meter), terwijl

voor de rest van het bebouwingslint een goothoogte van 6 meter geldt. In die zin is dus juist rekening gehouden met bestaande woningen, die vaak een lagere goothoogte kennen. Mede door de beperkte maximale goothoogte wordt de aantasting van privacy beperkt. Daarbij is van belang dat de gronden reeds bestemd zijn voor 'Wonen', waardoor er in de huidige situatie geen sprake is van een onbelemmerde privacy.

De bouwdiepte en afstanden tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen zijn in ruimtelijk opzicht courant voor een dergelijke situatie. Privacy is geborgd in het Burgerlijk Wetboek. Het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dat is in dit plan niet aan de orde waardoor de privacy gewaarborgd is.

Zienswijzen reclamant 1.3

Doordat het uitzicht en de privacy wordt beperkt zal het woongenot verminderen.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.3

Stedenbouwkundig is de opzet van dit plan in lijn met de heersende karakteristiek van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. Daarnaast is een specifieke regeling voor de goothoogte opgenomen (3,5 meter), terwijl voor de rest van het bebouwingslint een goothoogte van 6 meter geldt. In die zin is dus juist rekening gehouden met bestaande woningen, die vaak een lagere goothoogte kennen.

Aangezien in punt 1.1 en punt 1.2 geconcludeerd wordt dat zowel het uitzicht als de privacy niet of marginaal worden aangetast, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot.

Zienswijzen reclamant 1.4

De waarde van de woning van reclamant zal verminderen doordat de nieuwe woning dicht op de woning van reclamant wordt gebouwd, het uitzicht wordt belemmerd, de privacy wordt aangetast en het woongenot minder zal worden.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.4

Wanneer indiener van mening is dat de aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de woning biedt de wetgever in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure en dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden ingediend.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1a, Olland'.